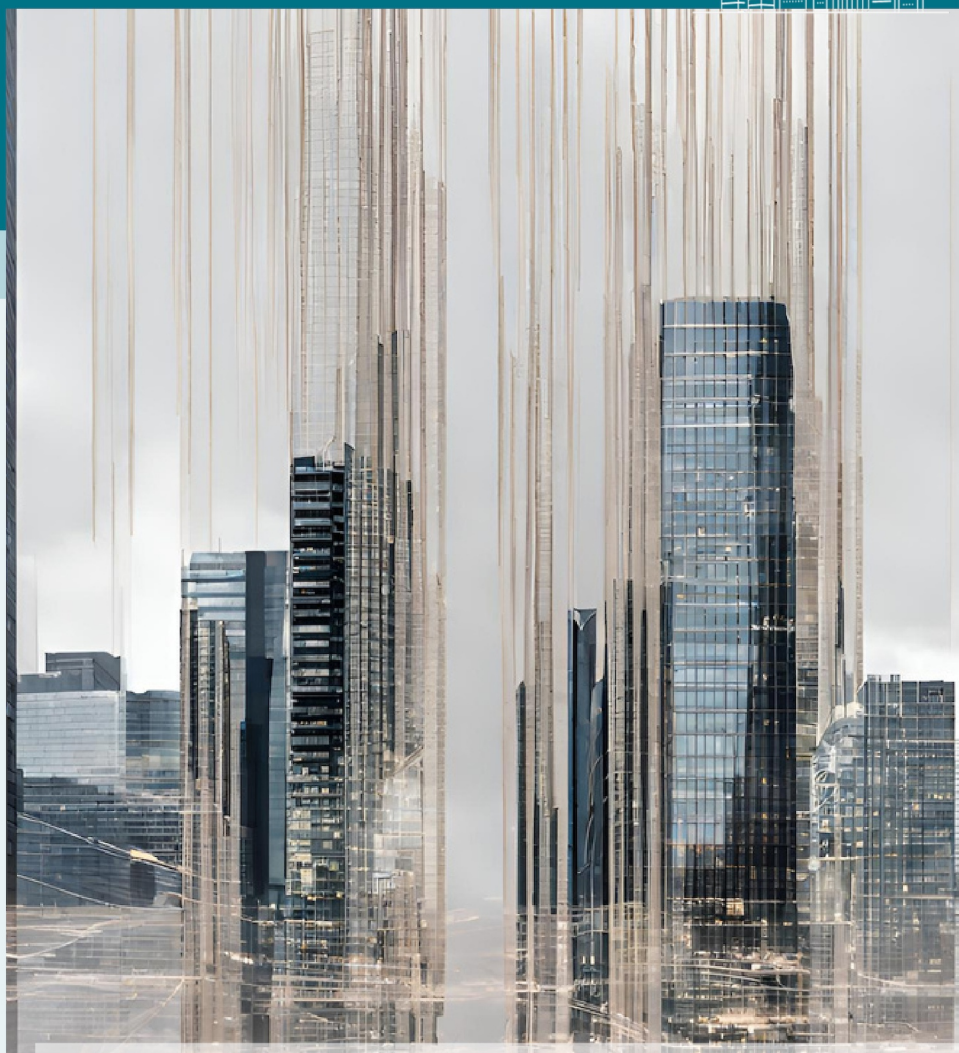
N°1 / Avril 2024

DIRECTIONS IMMOBILIÈRES

Le magazine de l'Association des Directeurs Immobiliers



RETOUR SUR LES ENJEUX DE LA DIGITALISATION DES DIRECTIONS IMMOBILIÈRES

TROPHÉES DE L'ADI
- PORTRAIT DE LA PRÉSIDENTE ANNE DÉMIANS
- FOCUS SUR LE NOUVEAU TROPHÉE RSE
- PAROLE DE LAURÉATS
- COMMENT CANDIDATER ?

PETITS DÉJEUNERS DÉBATS
LE DÉBRIEF'

DÉCARBONATION
LE TERTIAIRE TRACE SA ROUTE

ILS TRAVAILLENT POUR VOUS
LE RÉSUMÉ DES COMMISSIONS

Dispositif Éco-Énergie Tertiaire

4 ouvrages pour tout savoir sur les enjeux et les leviers

- Travaux et investissements
- Mobilisation des occupants
- Exploitation et maintenance
- Suivi énergétique

ADI
Association des Directeurs immobiliers

Pour en savoir plus, www.adi-france.fr

Quelques semaines après le Mipim, qui a été une nouvelle occasion de réunir ceux qui ont fait le déplacement à Cannes lors d'un petit-déjeuner, nous vous proposons un nouveau rendez-vous. Le magazine de l'ADI sera envoyé à chaque fin de trimestre. Vous retrouverez dans les colonnes de ce magazine, des brèves d'actualité, indicateurs économiques et réglementaires (en p. 4 & 5). Découvrez également en p. 8 à 11 des articles sur les petits déjeuners-débats de l'ADI. Nous consacrons aussi un retour en images de l'ADI'Event, la soirée des vœux qui a réuni plus de 170 personnes le 16 janvier dernier (lire p. 6).

Et pour compléter ce panorama, nous réalisons un point d'étape des travaux engagés par les groupes de travail (p. 20 & 21).

Nous vous invitons à participer activement à cette nouvelle aventure en partageant vos idées, retours d'expérience et projets à travers nos pages en contactant l'équipe de permanentes. Ce magazine se veut être le reflet de notre activité. Votre implication est la clé de la réussite de cette nouvelle initiative.

Frédéric Goupil de Bouillé, président de l'ADI

4 En veille

6 Retour en images
Grand succès pour la 3e édition de l'ADI'Event 2024

7 Ils parlent de nous... dans la presse

8 Le récap'... des petits déjeuners débats
Décarbonation du Bâtiment : le tertiaire trace sa route en vert

9 La voix est libre
Sans données bien exploitées, renforcer la performance des actifs immobiliers est illusoire

10 Le récap'... des petits déjeuners débats
Cinq questions sur la digitalisation des Directions de l'immobilier

9 La voix est libre
" ImmoPad se distingue par son engagement au service de la continuité opérationnelle des directions immobilières "

12 On a visité pour vous
• L'ADI découvre le village des athlètes, coeur battant des Jeux de Paris 2024
• L'ADI a visité Landscape, fruit de la restructuration des Tours Pascal

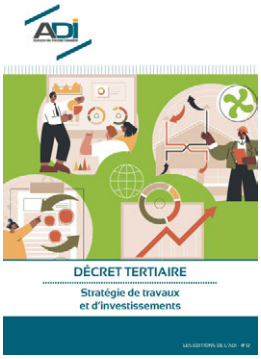
14 Les trophées 2024
• Lancement de la nouvelle campagne
• Anne Démians, présidente du jury

20 Ça phosphore
Le point sur les travaux des commissions

22 Agenda

23 Ils sont dans la place

Directeur de la publication : Frédéric Goupil de Bouillé
Directrice de la rédaction : Barbara Kiraly
Éditeur : Association des Directeurs Immobiliers (ADI), 5 rue de l'Amiral Hamelin, 75 116 Paris
Rédaction : Catherine Bocquet, Tiffany Bouhour, Morgane Isella, Barbara Kiraly
Maquette : Jeannette B.
Iconographie : Association des Directeurs Immobiliers. Magic Studio™. Page 9 : Sitowie. Page 11 : ImmoPad.
Périodicité : trimestrielle **ISSN** : en cours



La commission RSE publie le dernier ouvrage de la série sur le Décret Tertiaire

La commission RSE a publié le 31 janvier le quatrième volet de la collection de guides dédiés à l'application du Dispositif Éco Énergie Tertiaire. Cet ouvrage s'adresse aux grandes entreprises ou administrations mais aussi aux PME ou petites organisations. Il propose une méthodologie pour :

1. structurer ses équipes projets en interne,
2. évaluer l'état du bâtiment et de ses installations,
3. élaborer sa stratégie d'investissement en fonction des gains attendus - financiers, énergétiques, carbone...,
4. faire appel aux aides publiques, quand elles existent, en fonction de chaque lot de travaux,
5. suivre le déploiement des travaux,
6. accompagner le maître d'ouvrage dans la gestion nouvelle de son immeuble, suite à la réalisation des travaux, en mettant en place des outils de suivi et d'évaluation permettant de mesurer concrètement les avancées attendues.

L'ouvrage est disponible dans l'onglet "Boutique" de l'ADI. La consultation en ligne est gratuite pour les adhérents de l'association.
Retrouvez toute l' actualité de la commission RSE en page 20.

L'ADI active au CSCEE

L'ADI est membre du conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique (CSCEE). Ce dernier rend des avis consultatifs sur la réglementation à venir.

Au cours de la dernière séance, l'ADI a voté favorablement pour l'adoption de deux textes. D'abord, le projet de décret et de l'arrêté relatif à l'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques pris en application de l'article L.1322-14 du code de la santé publique. Un texte qui va dans le bon sens.

Avis favorable donné également au projet d'arrêté modifiant le cahier des charges des éco-organismes de la filière à responsabilité élargie du producteur des produits et matériaux de construction du secteur du bâtiment annexé à l'arrêté ministériel du 10 juin 2022. Ce texte fixe les modalités de la prime à l'emploi de ressources renouvelables gérées durablement prévue au L. 541-10-3 du code l'environnement. Ce projet d'arrêté précise également des règles pour l'élaboration des montants des contributions financières versées par les producteurs de produits et de matériaux de construction du bâtiment (PMCB).

Les salons de l'immobilier affichent des taux de participation élevés

Malgré les difficultés actuelles du marché, le Simi et le Mipim annoncent des niveaux de participation importants.

Le Simi a annoncé, par voie de communiqué de presse, 26 000 visiteurs en décembre dernier. Le salon a réuni les décideurs territoriaux, des représentants d'entreprises innovantes, mais aussi des investisseurs et des professionnels de l'immobilier.

En mars, c'était au tour du Mipim de faire le point. Selon les organisateurs, quelques 20 000 décideurs de plus de 90 pays se sont retrouvés sur la Croisette, à Cannes. Le top 3 des pays représentés sont : la France (30% des participants), la Grande-Bretagne (20%) et l'Allemagne (14%).

La déclaration de Chaillot au Monde

Les 7 et 8 mars s'est tenu le premier Forum Mondial Bâtiments et Climat organisé par le Gouvernement français et le Programme des Nations unies pour l'environnement (PNUE). Dédié à la décarbonation et à la résilience climatique des bâtiments, ce forum a réuni plus de 1400 participants et a abouti à l'adoption par les représentants de 70 pays de la « Déclaration de Chaillot ».

Plusieurs mesures visent à réduire l'empreinte carbone et énergétique du secteur. Les ministres signataires se sont notamment engagés à mettre en œuvre des feuilles de route, des cadres réglementaires et des codes de la construction et de l'énergie contraignants afin de tendre vers des bâtiments plus neutres en carbone. Mais aussi à déployer un cadre financier adapté avec des incitations financières, fiscales et des outils réglementaires afin d'augmenter la part des bâtiments résilients, quasi nuls en émissions de gaz à effets de serre, et accessibles. Ou encore, de promouvoir l'adoption de labels, de standards et de certifications.

Selon le rapport sur l'état mondial des bâtiments et de la construction, publié par le PNUE, le secteur représente environ 21 % des émissions mondiales de gaz à effet de serre. En 2022, les bâtiments étaient responsables de 34 % de la demande mondiale d'énergie et de 37 % des émissions de dioxyde de carbone (CO2) liées à l'énergie et aux processus.

Le ZAN ne rend pas zen

Plus d'1 maire sur 2 déclare n'avoir « plus ou presque plus de disponibilité foncière à vocation économique » (ZAE), selon l'Institut Bona Fidé pour Grand Paris Aménagement qui a publié une étude sur le sujet en janvier 2024. Par ailleurs, 85% des maires de communes de plus de 5 000 habitants jugent le sujet des « zones d'activités économiques » prioritaires dans leur politique publique. Problème : en Ile-de-France 58% des communes déclarent ne plus avoir de « capacité d'accueil ZAE ».

C'est dans ce contexte que la commission des finances du Sénat a décidé de créer une mission d'information sur le financement du "zéro artificialisation nette" (ZAN), dont les rapporteurs sont Jean Baptiste Blanc (LR) et Hervé Maurey (UC). La mission s'attachera à mieux connaître les coûts induits par la mise en œuvre des objectifs et à proposer des solutions financières pour la mise en œuvre de cet objectif.

« Il ne s'agit pas de proposer un impôt nouveau ni de rajouter de nouvelles règles, mais de définir enfin le modèle économique sans lequel l'objectif ZAN ne pourra pas être atteint », fait savoir le palais du Luxembourg.

Notez que l'ADI adresse le sujet grâce à sa commission Territoires (lire p.20)

Bureau et performance l'ADI co-publie un ouvrage

L'ADI et le Groupe Kardham co-publient l'ouvrage « Stratégie immobilière et performance au travail, Penser l'espace de travail de demain » aux éditions du Moniteur.

Loin de toute pensée incantatoire selon laquelle telle forme spatiale produirait tel résultat en matière de performance, l'ouvrage expose, sur 240 pages, les conditions externes et internes à l'entreprise, qui peuvent être des leviers de performance. Un guide pratique qui fournit tous les ingrédients à la disposition des directions – générale, ressources humaines, financière, immobilière, services généraux – pour construire un espace de travail réussi. En sachant que les chemins pour y parvenir diffèreront selon les personnes, les organisations, les contextes.

Le guide sera disponible à partir du 4 avril 2024. Il sera disponible dans l'onglet "Boutique" de l'ADI. La consultation en ligne est gratuite pour les adhérents de l'association.

Eco-énergie tertiaire : de nouvelles valeurs au JO

L'Arrêté Valeurs Absolues IV a été publié au Journal Officiel (JO) du 14 mars.

L'arrêté du 20 février 2024 modifiant l'arrêté du 10 avril 2020 relatif aux obligations d'actions de réduction des consommations d'énergie finale dans des bâtiments à usage tertiaire procède notamment à la définition des objectifs exprimés en valeurs absolues pour la première décennie (horizon 2030) des catégories d'activités suivantes :

- Blanchisserie industrielle,
- Logistique,
- Centres hospitaliers,
- Etablissement médicaux sociaux,
- Santé libérale,
- Etablissements pénitentiaires,
- Protection judiciaire de la jeunesse,
- Tribunaux,
- Sports,
- Stationnement.

Commerces en perspectives

La Fédération Procos a publié en février dernier une étude intitulée « Commerce, consommation, perspectives économiques pour 2024 ? ».

L'étude aborde les grands paramètres macroéconomiques, les perspectives pour la consommation et les problématiques pour les enseignes (activité, coûts d'exploitation, d'investissement...).

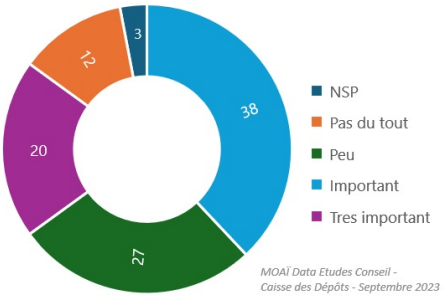
A retrouver en accès libre sur le site web de la fédération.

Bureaux : ce que veulent les salariés

Selon une étude réalisée par MOAÏ Data Etudes Conseil et la Caisse des Dépôts publiée en septembre 2023, les salariés qui travaillent dans un bureau portent une attention particulière aux critères d'accessibilité aux personnes en situation de handicap. 75% des répondants jugent ce critère comme « important » ou « très important ». Ce critère arrive en tête des réponses des sondés.

Viennent ensuite les critères de connexion aux transports en commun (73%), de l'impact réduit sur l'environnement (71%), des espaces de détentes et de convivialité (70%). Etonnamment, le besoin d'implantation en centre-ville, arrive en dernière position avec seulement 57% des répondants (voir ci-contre). « Les critères d'accessibilité prévalent légèrement sur le confort et l'impact environnemental, ce qui illustre une fois de plus l'esprit pratique des Français », concluent les rédacteurs de l'étude.

L'Immeuble doit être situé en centre ville, avec des commerces et services à proximité (en %).



L'ADI a tenu le mardi 16 janvier 2024 la 3e édition de son ADI'Event, l'événement de la rentrée ! Au programme : les vœux du président Frédéric Goupil de Bouillé et une session d'accueil des nouveaux arrivants. L'occasion de rappeler les temps forts de l'année 2023, où 45 événements ont été organisés, et de présenter nos ambitions pour 2024. Nous tenions à remercier l'ensemble des participants qui n'étaient pas moins de 170.
(Re)Découvrez cette soirée en image.

Grand succès pour la 3e édition de l'ADI'Event 2024

L'immobilier à la recherche de nouveaux équilibres
11 mars 2024 - La Tribune
Le Marché international des professionnels de l'immobilier s'ouvre à Cannes cette semaine dans un contexte morose. Quatre ans après la crise sanitaire, l'immobilier est en panne, dans l'ancien comme dans le neuf, plombé par une crise de l'offre – le nombre de logements mis en chantier s'est effondré en 2023 – et une crise de la demande, du fait de l'inflation et de la remontée des taux d'intérêt, dans un contexte de prix très élevés malgré une baisse récente.

L'obligation des performance énergétique des bâtiments tertiaires au coeur de l'activité des directeurs immobiliers
31 janvier 2024 - AEF Info
Les travaux liés à l'obligation pour les bâtiments tertiaires d'améliorer leur performance énergétique vont "rythmer une grande partie des activités" des directeurs immobiliers dans les prochaines années, prévoit Frédéric Goupil de Bouillé, président de l'ADI (Association des directeurs immobiliers), le 31 janvier 2024.

L'Association des Directeurs Immobiliers ouvre ses portes aux collègues des collectivités
31 janvier 2024 - La Gazette des Communes
L'Association des directeurs immobiliers (ADI) , qui réunit les professionnels gérant le patrimoine immobilier de 480 entreprises françaises, veut s'ouvrir aux collectivités territoriales et aux institutions publiques, alors que le décret tertiaire représente un immense défi pour tous les propriétaires.

Immobilier : les entreprises craignent un « mur d'investissement » pour rénover leurs passoires thermiques
11 mars 2024 - Les Echos
Les investisseurs propriétaires d'immobilier tertiaire – qui possèdent, selon JLL, 92 % du parc de bureaux en France -, sont encore plus concernés par ce « mur d'investissement », selon les termes de Frédéric Goupil de Bouillé, président de l'ADI, l'Association des directeurs immobiliers.

Les directeurs immobiliers face à un mur de transitions
31 janvier 2024 - Le Journal du Grand Paris
Alors qu'ils doivent préparer leurs entreprises aux objectifs du dispositif Eco énergie tertiaire (EET) qui implique des investissements colossaux pour adapter les locaux, les directeurs immobiliers des grandes entreprises doivent aussi affronter l'évolution des usages. L'ADI, leur association qui compte 400 membres, pointe les arbitrages complexes à réaliser et publie un quatrième guide sur le décret tertiaire.

« Un guide pour appliquer les décret tertiaire », Magali Saint-Donat (ADI)
11 janvier 2024 - Le Moniteur
Pour tracer le chemin qui conduira les immeubles tertiaires à réduire de 60% leurs consommations énergétiques d'ici à 2050, les cailloux blancs posés par l'Association des directeurs immobiliers (ADI) prennent la forme d'un guide, dont le dernier volet est consacré à la stratégie de travaux et d'investissements.

Décret tertiaire : un guide de l'ADI pour mieux appréhender le "mur d'investissement"
1 février 2024 - Business Immo
« Les entreprises et collectivités locales sont face à un mur d'investissement. Et toutes ne savent pas comment y faire face », a déclaré Frédéric Goupil de Bouillé, président de l'ADI (Association des Directeurs Immobiliers)

Les entreprises n'ont pas nécessairement anticipé le décret tertiaire
31 janvier 2024 - Radio Immo
Selon Frédéric Goupil de Bouillé, président de l'ADI (Association des Directeurs Immobiliers), les directeurs immobiliers ont anticipé le Décret Tertiaire, ce qui n'est pas forcément le cas des entreprises qui sont confrontées à un "mur d'investissement" pour atteindre les objectifs fixés par le dispositif.

Un guide pratique pour améliorer la performance énergétique des bâtiments tertiaires
1 janvier 2024 - Batiactu
"La seule bonne nouvelle pour les entreprises, en ce moment, c'est la baisse des loyers. Sinon tout le reste augmente : coût de l'énergie, coût des matières premières, coût des services...", constate Frédéric Goupil de Bouillé, directeur exécutif Méthodes et Qualités de la filiale SNCF Immobilier et président de l'Association des directeurs immobiliers (ADI).

Tous les articles dans la revue de presse de l'ADI.

Décarbonation du Bâtiment : le tertiaire trace sa route en vert

L'ADI a organisé fin novembre 2023 un petit déjeuner débat sur la décarbonation des immeubles d'exploitation. Il s'est attaché à casser les idées reçues et à faire le point sur les enjeux de sobriété et de rénovation.

"Passer de 4mds€ à 15mds€ d'investissements chaque année."

La décarbonation de la filière bâtiment a sa feuille de route. Présentée en 2023, elle a été élaborée grâce à une concertation orchestrée par Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable. « La diversité des groupes de travail, associée à un tour de France, a permis de dégager des pistes consensuelles, explique-t-il. Cependant, un point délicat demeure : le sujet de l'emploi et des compétences n'a pas été pleinement abordé ».

6% des émissions annuelles

L'immobilier tertiaire, qu'il s'agisse de bureaux, commerces, plateformes logistiques... représente environ 6% des émissions annuelles de carbone selon les données de l'Ademe. « Bien qu'il ne soit pas le principal responsable, le secteur doit néanmoins s'engager dans une démarche de décarbonation, il ne s'agirait pas de devenir à l'avenir le mauvais élève », prévient Magali Saint-Donat, vice-présidente de la commission RSE. Pour ce faire, Magali Saint-Donat insiste sur la nécessité de piloter les consommations énergétiques et de privilégier la réutilisation des bâtiments existants. Reste à résoudre l'épineuse question financière et la nécessaire mobilisation de budgets dédiés à la maintenance. « La maintenance ne composait pas le cœur des budgets des directions immobilières jusqu'à présent, rappelle Frédéric Goupil de Bouillé, président de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) et directeur exécutif chez SNCF Immobilier. Autre sujet à lancer : la nécessaire formation, notamment sur la prise en main efficace des GTB. »

Ambitions étatiques

Pourquoi alors le secteur tertiaire est-il en première ligne ? Rappelons que le Secrétariat général à la planification écologique (SGPE) a publié l'été dernier le plan de décarbonation de chaque secteur. Dans celui dédié au bâtiment, le document de présentation indique que le SGPE prévoit une augmentation significative des investissements annuels dans le tertiaire d'ici à 2030, passant de 4 milliards d'euros en 2022 à 15 milliards d'euros d'ici la fin de la décennie. « Le tertiaire est considéré comme pionnier dans l'adoption de la sobriété énergétique », rappelle Philippe Pelletier.

De fait, la pression s'accroît sur les entreprises, leur direction immobilière, mais aussi les promoteurs immobiliers qui accompagnent ces dernières dans le développement et la remise à niveau de leur patrimoine. « En 2022, Icade a fait valider ses objectifs de décarbonation par le SBTi sur la base d'un scénario à +1,5 degré ce qui a des conséquences concrètes sur sa stratégie de développement », indique Flore Jachimowicz, directrice exécutive RSE & Innovation d'Icade. Pour l'entreprise, cet engagement a des conséquences très concrètes sur sa stratégie : « nous utilisons des matériaux plus légers en carbone, nous nous raccordons aux boucles de chaleur et de froid lorsqu'elles sont développées sur le territoire, etc. Nous avons également lancé un plan d'investissement de 100 M€ entre 2022 et 2026 pour accompagner l'ensemble des métiers sur la décarbonation de notre activité. »

Immeubles RE2020-10%

Nexity s'est engagé à respecter cette trajectoire depuis 2 ans « ce qui implique de développer des immeubles qui répondent aux objectifs de la RE 2020 moins 10% au minimum, et cela pour chaque seuil, pose Loïc Daniel, directeur général délégué de Nexity Entreprises. Nous avons également l'objectif d'éco-rénover 3,5 millions de m² de bureaux d'ici à 2025. Le tout, avec une ligne de conduite : proposer du bas carbone abordable. Notre direction de la R&D traque le carbone tout au long de la chaîne de production et d'exploitation. Pour y arriver, nous pensons qu'il faut développer « la juste tech » dans les programmes immobiliers. »

De leur côté, « les directeurs immobiliers doivent accepter que le prix des projets soient un peu plus élevés que par le passé, que les projets soient restructurés et non plus neufs, et aussi, envisager que certains de leurs immeubles soient reconvertis en autre chose que du tertiaire, je pense par exemple à l'hébergement », insiste Magali Saint-Donat. Ces surcoûts seront assumés « si la dimension durable est intégrée au cœur de la stratégie de l'entreprise », estime Frédéric Goupil de Bouillé. Pour Flore Jachimowicz, ils seront d'autant plus faciles à financer si « la valeur verte des actifs et l'intensité d'usage émergent. »

Le 22 novembre dernier, étaient présents à la table ronde : Loïc Daniel, directeur général délégué de Nexity Entreprises, Frédéric Goupil de Bouillé, directeur exécutif méthodes et qualité de SNCF Immobilier, Flore Jachimowicz, membre du Comex d'Icade, en charge de la RSE et de l'innovation, Philippe Pelletier, président du Plan Bâtiment Durable et Magali Saint-Donat, présidente de la commission RSE de l'ADI et directeur Général de Protertia FM.

Sans données bien exploitées, renforcer la performance des actifs immobiliers est illusoire

Vous n'avez que l'adresse postale ? Rassurez-vous, grâce au Machine Learning, il est possible de reconstituer un jeu de données techniques suffisant pour s'engager dans la bonne direction. Et si vous êtes un as de la donnée, il est temps d'adopter les nouveaux outils pour aller encore plus loin que ce que vous pouvez imaginer.

Contenu proposé en partenariat avec Sitowie

Avant la crise sanitaire, peu d'acteurs s'intéressaient sérieusement au bien vieillir des bâtiments, à leur santé et à leur évolution. « Il y a 5 ans, avec une très solide équipe scientifique, je fondais Sitowie pour répondre à une question essentielle : comment vieillissent les bâtiments ? Nous avons développé PREDIBAT, la 1ère solution logicielle qui aide les décideurs de l'immobilier à améliorer, la performance financière et environnementale de leurs actifs », indique Pauline Koch, présidente fondatrice de Sitowie.

Urgence et pénurie

Pour Frédéric Goupil de Bouillé, président de l'ADI, « les directions immobilières (DI) sont confrontées à des défis économiques et environnementaux inédits par leur nature, leur ampleur. Face à l'urgence, les DI ont besoin d'adopter une approche proactive, scientifique fondée sur la data. L'enjeu est crucial. Il s'agit de piloter les budgets d'investissements et de maitriser les plans de travaux. Justifier chaque euro investi permet de réaliser de très importantes économies sur les plans de travaux et sur l'exploitation et d'optimiser la performance. »

Conquête budgétaire

PREDIBAT est un nouvel outil de pilotage et une arme de conquête budgétaire. Sa Mission :
- intégrer à 360° tous les facteurs qui impactent la performance
- S'adapter à chaque entreprise
- Permettre de se fixer ses échéances stratégiques et les tenir
- Faire baisser les coûts des travaux jusqu'à 40% !
- Etre un outil simple à déployer, qui s'adapte à toutes les entreprises quelle que soit leur maturité digitale
- Donner aux DI les moyens d'argumenter, de justifier, poste par poste, les investissements en évaluant leur impact.

Cinq années de R&D

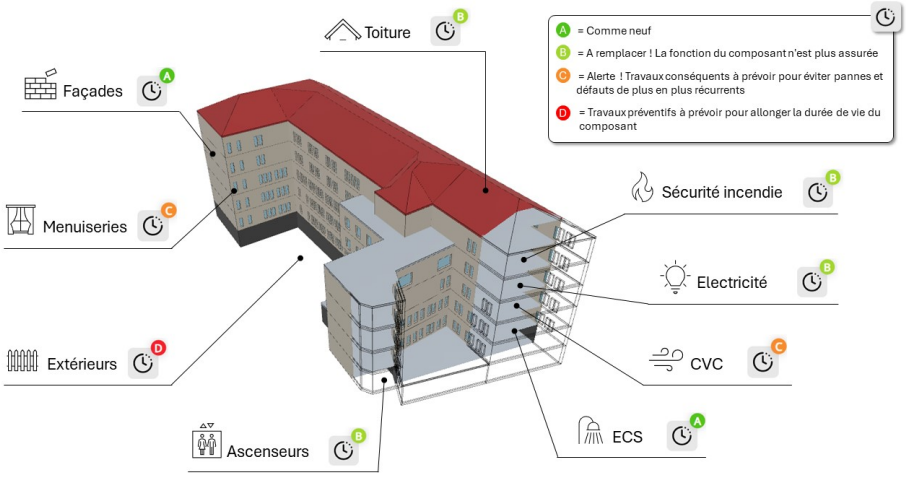
PREDIBAT est une nouvelle approche 100% scientifique et pragmatique, fruit de 5 années de R&D. « Notre modèle PREDIBAT est le seul à prendre en compte les 4 piliers fondamentaux qui impactent le plus la performance d'un bâtiment », explique Yann Lefeuvre, patron de la R&D de Sitowie. Il prend en compte : la vétusté / durabilité des composants; la réglementation et l'énergie (Calcul DPE), l'empreinte carbone et le risque climatique.

Quatre indices de vétusté

Pour chaque bâtiment, PREDIBAT intègre jusqu'à 200 composants (fenêtres, toitures, chauffage, matériaux, date et nature des travaux...). Il s'appuie sur deux jeux de données interne et externe. Ainsi PREDIBAT évalue pour chaque composant son indice de vétusté réparti sur 4 niveaux (voir photo) :
A = comme neuf,
B= des travaux légers préventifs sont à prévoir,
C= niveau d'alerte, nécessite des travaux plus conséquents pour éviter des pannes, des défauts dont l'occurrence va augmenter dangereusement,
D = le composant doit être remplacé.

Outil d'aide à la décision

Pour les directions immobilières, 2024 est le moment de vérité. Elles doivent se transformer en « Business Partner » et piloter très vite, sans faire d'erreur, la performance économique et environnementale du parc immobilier pour accompagner la transformation des organisations et rester à l'écoute des équipes. 2024 présente une double opportunité. D'un côté, les entreprises locataires de leurs bâtiments, gagnent un pouvoir de négociation inédit face aux bailleurs du fait de la vacance de plus en plus visible des bureaux dans certaines localités ou certains quartiers. De l'autre, les directions immobilières des entreprises propriétaires exploitant leurs locaux peuvent saisir l'opportunité historique de changer enfin de logique. Il s'agit d'abandonner une logique mécanique: le budget de l'année N+1 est reconduit sur la base du budget de l'année N. « Il faut adopter une logique organique, présentant un schéma directeur, une trajectoire à laquelle est associé un plan pluriannuel. Chaque poste de dépense est justifié, planifié car son impact est mesuré », nous confie sous couvert d'anonymat l'ex-patron Immobilier d'un grand groupe.


Toiture
Façades
Menuiseries
Extérieurs
Ascenseurs
Sécurité incendie
Electricité
CVC
ECS
A = Comme neuf
B = A remplacer ! La fonction du composant n'est plus assurée
C = Alerte ! Travaux conséquents à prévoir pour éviter pannes et défauts de plus en plus récurrents
D = Travaux préventifs à prévoir pour allonger la durée de vie du composant

Capture d'écran du logiciel PREDIBAT lors de l'analyse de vétusté d'un immeuble type.

"La DI doit se transformer en un pilote de course, sûr et rapide sur tous les terrains, même les plus accidentés. Sans carte, sans boussole, sans anticiper, sans outil de pilotage, c'est mission impossible. "
Pauline Koch, Sitowie

Cinq questions sur la digitalisation des Directions de l'Immobilier

L'ADI a organisé le 7 février dernier un petit déjeuner débat à Paris autour des enjeux du digital. Retour en cinq points clés sur les conseils des experts. Quelques 90 personnes ont assisté à la table-ronde.

"Au fil du temps, le digital passe les murs de la Direction de l'Immobilier et essaime dans l'entreprise."

1/ Digitaliser, oui, mais à quelle fin ?

Implémenter des innovations digitales dans ses process permet d'utiliser les technologies que nous utilisons tous dans notre quotidien, pour gagner en attractivité, mais aussi en efficacité, en productivité et en reconnaissance au sein de l'entreprise.
« Nous sommes passés de la position de prestataire à celle de partenaire », assure Laurent Cavagna, Head of Real Estate digital twin and master plan d'Airbus.

2/ Y a-t-il un frein au changement particulièrement fort en France ?

« Il n'y a pas de freins particuliers associés à la culture française, assure Flora Jean-Baptiste, directrice du programme « Ville de demain » de Station F, qui a accompagné des entreprises à l'international tout au long de sa carrière. Pour être accepté, le changement doit être porteur de sens, générer de la valeur et être structurant.
Il est important de mobiliser les collaborateurs en développant une vision partagée. La première question à se poser consiste à savoir pourquoi est-ce que je fais ce que je fais ? Ensuite, qu'attendre des collaborateurs? Comment mon collaborateur, qui est un utilisateur de l'innovation, en bénéficiera le plus ? Comment créer du liant entre les métiers ? etc. »

3/ Par où commencer ?

Mieux vaut adopter une approche par segment et graduelle. « Nous avons commencé par la digitalisation de la gestion des baux sur l'ensemble de notre patrimoine, indique Nicolas Descabannes, Vice President Global Head of Real Estate de Schneider Electric. Puis sur le facility management, mais aussi l'expérience des employés suite au développement du flex-office, et enfin, par la gestion du portefeuille. Nous pouvons à présent optimiser notre portefeuille et anticiper les décisions, avec des profils de sites différents. »

La table ronde était composée de Laurent Cavagna, head of real estate digital twin and master plan d'Airbus, Nicolas Descabannes, vice president global head of real estate de Schneider Electric, Flora Jean-Baptiste, program director ville de demain de Station F, Pauline Koch, vice-présidente de la commission digitale de l'ADI et CEO de Sitowie, Jean-Pascal Launay, président d'Immopad

4/ A qui sert vraiment la digitalisation ?

Au fil du temps, la digitalisation passe les murs de la direction immobilière et sert l'ensemble des services de l'entreprise.
Par exemple, le service des Ressources Humaines (RH) est impliqué en termes de performance de l'occupation des espaces et des modes de collaboration.
Le service Développement durable (DD) s'intéresse particulièrement aux enjeux de performance énergétique. Les utilisateurs finaux, à savoir les collaborateurs, peuvent piloter leur consommation d'espaces et de services.

5/ Comment en faire un atout ?

Digitaliser nécessite de se lancer dans l'inventaire du patrimoine. Une fois maîtrisé, en découle tout le reste : les simulations sont possibles, tout comme les conceptions de nouveaux services.
« Le digital nous a permis de travailler bien en amont de la conception de nouveaux bâtiments, poursuit Laurent Cavagna. Pour qu'ils ne soient pas obsolètes dès leur livraison, nous nous sommes attachés à comprendre les besoins de la production, tout en apportant notre savoir-faire. A présent, nous nous positionnons sur des enjeux d'avenir, comme la désartificialisation des sols, la maintenance... »

Ils ont pitché pour vous

Innovation oblige, l'ADI a invité deux start-up à pitcher sur des cas d'usages. Ces pitchs sont à retrouver sur le site internet de l'ADI, dans l'onglet "Replay et Podcasts".

La première start-up s'appelle Myre. Il s'agit d'une plateforme conçue pour tous les acteurs de la gestion immobilière. C'est un outil complet qui permet de collecter, gérer et piloter l'ensemble de ses actifs immobiliers dans un même environnement. Myre permet également d'optimiser la gestion de son patrimoine immobilier, d'améliorer son rendement en accédant aux informations essentielles pour prendre des décisions éclairées.

La seconde jeune pousse s'appelle Urbest. C'est une application collaborative de suivi de tâches pour les services aux occupants et de la maintenance. En Europe, 600 organisations utilisent Urbest chaque jour pour coordonner responsable immobilier avec gestionnaire de sites, intervenants et demandeurs.

" ImmoPad se distingue par son engagement au service de la continuité opérationnelle des directions immobilières "

Dans le monde en constante évolution des entreprises, la digitalisation s'impose comme un impératif, et les directions immobilières ne font pas exception à cette règle. ImmoPad se distingue en proposant des solutions logicielles qui redéfinissent la gestion immobilière.

Contenu proposé en partenariat avec ImmoPad

Diversification pour répondre aux demandes

ImmoPad est à l'origine, un logiciel de génération de rapports d'état des lieux et de visites d'actifs. Ces rapports, créés en mobilité et hors ligne, fournissent une vision fidèle et opposable aux tiers, de la réalité des biens visités. Progressivement axés sur des besoins tels que l'audit, la visite technique et le pré-état des lieux, les fonctionnalités d'ImmoPad évoluent vers la création d'un état des lieux initial, destiné à être une référence tout au long de la vie du bâtiment.

ImmoPad a par ailleurs développé une solution de gestion des ordres de service pour la remise en état de parcs immobiliers soumis à des contrats de marchés publics à bon de commande. Cette diversification témoigne de la capacité d'ImmoPad à répondre aux besoins spécifiques des entreprises, dépassant ainsi les attentes traditionnelles des directions immobilières.

Continuité opérationnelle, migration et régénération

ImmoPad se distingue en outre par son engagement au service de la continuité opérationnelle des directions immobilières. Les entreprises reconnaissent de plus en plus la valeur générée par ces mêmes directions, ce qui le place au même niveau que d'autres fonctions opérationnelles. L'adoption de nouvelles solutions logicielles ne doit, cependant, pas faire « table rase du passé ». ImmoPad, grâce à son expertise en migration et régénération de données, assure la préservation des informations antérieures, garantissant une transition fluide et une continuité d'exploitation.

ImmoPad
Créé en 2011, puis racheté par Jean-Pascal Launay en 2019, ImmoPad aujourd'hui c'est plus d'un million de documents générés par **plus de 9 000 utilisateurs, 3 000 clients et des dizaines de groupes immobiliers** indépendants qui nous font confiance pour la génération de leurs rapports de visites d'actifs (visites techniques, audits, états des lieux, ...)

Une autre facette cruciale de la digitalisation des directions immobilières réside dans leur capacité à s'interfacer avec les systèmes d'information et les ERP des utilisateurs. ImmoPad, excellant dans cette intégration, devient peu à peu une réelle force de proposition face à certains éditeurs d'ERP plus traditionnel et réticent à cette évolution. Nos utilisateurs convaincus incitent ces éditeurs à s'interfacer avec l'outil indispensable pour la gestion opérationnelle de leur parc.

Un défi : les nouveaux logiciels face aux solutions développées en interne

L'expérience d'ImmoPad souligne enfin les défis liés à l'adoption de nouveaux logiciels face à des solutions développées en interne sur une longue période. Les logiciels historiques, bien que familiers, se révèlent souvent moins agiles pour accompagner les évolutions des métiers immobiliers et présentent des coûts d'entretien considérables. Ainsi, la récupération de l'historique des données permet aux directions immobilières de bénéficier d'un service souple et capable d'évoluer en harmonie avec les tendances du marché et les besoins des utilisateurs.

La digitalisation des directions immobilières n'est plus une simple option mais une nécessité incontournable. ImmoPad se positionne en tant que pionnier dans cette transformation, offrant aux directions immobilières une voie vers l'efficacité, la flexibilité et la pérennité.

L'ADI découvre le village des athlètes, cœur battant des Jeux de Paris 2024

L'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) a organisé avec la Société de Livraison des Ouvrages Olympiques (SOLIDEO), jeudi 18 janvier 2024, la visite du futur village des athlètes. Il accueillera plus de 14 000 sportifs et accompagnants pendant les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 du vendredi 26 juillet au dimanche 8 septembre.

Cet événement, pour des questions de sécurité, était limité à 20 participants. 18 directeurs immobiliers se sont donc réunis pour cette visite qui était l'une des dernières organisées avant la visite présidentielle et l'installation des équipements pour la préparation des JO 2024.

Plus de 80% des sites de compétition seront dans un rayon de 10 kilomètres autour du village. La majorité des athlètes sera hébergée à moins de 30 minutes de leur lieu de compétition.

L'ADI a visité Landscape, fruit de la restructuration des Tours Pascal

Les adhérents de l'Association des Directeurs Immobiliers (ADI) ont été conviés par Altarea Entreprise, jeudi 29 février 2024, à visiter la tour Landscape qui a été livrée au 1er trimestre 2023. Située en plein cœur du quartier d'affaires de Paris à la Défense (92), elle a été conçue par Dominique Perrault. Elle se déploie sur 29 niveaux et sur 70 000 m².

Le programme cumule les labels :
NF HQETM Bâtiments tertiaires rénovation niveau « Exceptionnel », BREEAM® niveau « Very Good », Well, Label BBC-Effinergie Rénovation, et WiredScore.

Landscape propose une offre servicielle inédite à Paris La Défense répartie sur 3 niveaux :
- 4 concepts de restauration en phase avec les nouvelles tendances parisiennes,
- Un business center nouvelle génération by Comet Hospitality,
- Une conciergerie, un wellness center, un potager...

Landscape réinvente la relation au travail

Landscape a par ailleurs enregistré la plus grande transaction de bureaux à La Défense en 2022, avec le groupe Manpower qui a pris à bail 12 000m² répartis sur 5 niveaux.

ManpowerGroup France a choisi d'occuper 5 plateaux de Landscape pour un total de 12 000 m².

Rubis Energie, distributeur français d'énergies et de bitumes et Vitogaz France distributeur français de gaz butane, propane et de GPL-carburant ont également choisi de s'installer au sein de Landscape en signant au dernier étage de la tour, offrant une vue imprenable sur Paris et ses environs. Les deux entreprises ont réparti leurs équipes sur plus de 2 800 m².

La société Altares s'installera quant à elle dès la rentrée 2024 au R+5. Et plusieurs négociations sont en cours.

Lancement de la nouvelle campagne

Depuis plus 20 ans, l'ADI récompense les professionnels de l'immobilier des entreprises via ses trophées. Cette année encore, l'objectif du palmarès est de démontrer la capacité de tous les professionnels au sein des directions immobilières à promouvoir des idées neuves, à concevoir et à porter un immobilier résilient, novateur et levier des transformations que la société nous impose d'engager.

Les trophées imaginés par l'ADI sont remis depuis plus de 20 ans avec le même objectif : mettre en lumière une profession incarnée par des femmes et des hommes visionnaires aux compétences reconnues, par des acteurs stratèges du changement, mais aussi par les jeunes professionnels, futurs dirigeants immobiliers. Ils révèlent les innovations répondant aux enjeux et défis de demain.

La vocation et la raison d'être de l'ADI s'y retrouvent pleinement. Parce que la nature de leur activité place les professionnels des directions immobilières dans une interaction permanente avec l'ensemble des acteurs de la chaîne immobilière, il leur appartient de mettre en valeur des hommes et des femmes, des projets, des idées et des innovations.

Une campagne publique d'appel à candidatures s'ouvre dès maintenant et jusqu'au 22 avril pour recueillir le nom des professionnels de l'immobilier et des projets. 4 prix seront remis :

– **Le Trophée du Directeur immobilier** – Il salue une personnalité pour son action et sa façon d'incarner la fonction

– **Le Trophée Espoir** – Il salue un talent qui s'est illustré sur un projet de direction immobilière

– **Le Trophée Innovation** – Il salue un projet porteur de progrès au bénéfice des directions immobilières

On a besoin de vous pour connaître les candidats de ce cru 2024.

je désigne en ligne sur le site ADI.

Le palmarès sera dévoilé le 12 juin à l'occasion du Rendez-annuel des Directeurs immobiliers.

– **Trophée RSE** – Il salue une initiative à impact positif d'une direction immobilière, dont les bénéfices ne portent pas directement à l'immobilier

Nouveauté 2024 : le Trophée RSE_ LA GOOD INITIATIVE

Conçu pour valoriser les actions portées par les directions immobilières qui vont au-delà de leur fonction économique, au bénéfice des parties prenantes, de l'environnement... ce nouveau trophée vise à reconnaître l'engagement des directeurs immobiliers et de leur équipe, dans la stratégie RSE de leur entreprise.

Abréviation de Responsabilité Sociétale des Entreprises, la RSE « formalise le concept selon lequel une entreprise, au-delà de sa simple fonction économique de production, s'engage en tant qu'actrice de la cohésion sociétale vis-à-vis de ses partenaires commerciaux et non commerciaux, favorise la cohésion sociale, même au-delà de ses propres salariés, et œuvre pour la protection de l'environnement », définit l'Insee.

Un jury de grande qualité, paritaire et représentatif de l'industrie immobilière

Anne DÉMIANS Présidente du jury ANNE DEMIANS ARCHITECTURE

Collège des directeurs immobiliers

Charlotte AMEGLIO-BRION Lauréate 2023 Directeur immobilier HERMES
Jérôme ARNAUD Directeur immobilier ALSTOM GROUP
Arnaud FOTINAR Directeur immobilier FIVES
Frédéric GOUPIL DE BOUILLÉ Directeur exécutif SNCF IMMOBILIER
Catherine HENRY-LIMONON Directeur de l'immobilier groupe SUEZ

Collège des personnes qualifiées

Gilles ALLARD Président d'honneur ADI
Stéphanie BENSIMON Head of real estate ARDIAN
Anna CREMNITZER Associée – Directrice de projets UNE FABRIQUE DE LA VILLE
Virginie GROLLEAU Journaliste CHALLENGES
Arnaud MENARD Associé IMPULSE PARTNER
Jacques PERPERE Vice-président ADI

Collège des partenaires

Jean-François COUEC PDG KARDHAM
Loïc DANIEL Directeur général délégué NEXITY ENTREPRISES
Céline LEONARDI Directrice de la commercialisation et design UX et Directrice de Wellio COVIVIO
Véronique MERCIER Directrice des relations institutionnelles et de la communication ICADE

Paroles de lauréats

« La reconnaissance du travail de toute une équipe

C'est une très belle reconnaissance du travail de toute une équipe engagée, sur laquelle ce prix a rayonné, et à titre personnel, la récompense de la manière singulière dont j'exerce ce métier chez Hermès. Ce trophée est arrivé à un moment où les trois ambitions que je m'étais fixées lors de ma prise de fonction sept ans plus tôt ont été atteintes à savoir : inscrire le développement durable au cœur de nos projets, aligner sur le même niveau d'exigence esthétique que les magasins, nos bureaux et nos sites de production, et enfin, faire du bureau un lieu d'expérimentation de ma vision de l'évolution des modes et des environnements de travail.
Cette distinction décernée par l'ADI a été l'occasion de voir Hermès, qui est connue et réputée pour l'excellence de ses produits, distinguée pour la qualité de ses réalisations immobilières, la performance de son équipe et son approche singulière et exemplaire du métier. »

Charlotte Ameglio-Brion, Hermès
Trophée du Directeur immobilier 2023

« Consolider et faire connaître mon expérience

Monter sur scène et recevoir ce prix devant de grands professionnels a été, pour moi, une très grande fierté. Cette distinction m'a notamment permis d'intégrer le jury des Grands Prix du Simi, constitué entre autres de grands directeurs immobiliers. J'ai noué des relations avec certains d'entre eux, visité des bâtiments en lice dans le cadre de ces Grands Prix et participé à la cérémonie récompensant les lauréats. En interne, chez Orange, ce trophée m'a permis de consolider et faire reconnaître mon expérience et mon travail. Ce prix est valorisant mais aussi valorisable sur un CV. »

Pierre Hamon, Orange
Trophée Espoir 2023

« Un rôle dans ma dynamique personnelle

Mon profil ayant été présélectionné par l'ADI, je me suis engagé dans le processus car il me semblait intéressant qu'un acteur public, du secteur de la santé, avec des enjeux importants de transformation et de valorisation immobilière soit représenté.
Le prix m'a permis d'être identifié au sein de la communauté des directeurs immobiliers, et de bénéficier de nouvelles occasions d'échanger avec mes pairs. Outre un coup de projecteur sur l'instant et de belles rencontres professionnelles, ce prix a peut-être aussi joué un rôle dans la dynamique personnelle qui a débouché sur mon changement de poste, un an plus tard. »

Arnaud Lunel, AP-HP lors de la remise du prix
Trophée du Directeur immobilier 2022

« Intégrer des cercles de réflexions

J'ai posé ma candidature pour donner un coup de projecteur aux activités de Doctolib, pour gagner en visibilité mais aussi en reconnaissance. Doctolib est une société, dont tout le monde connaît l'activité principale, mais elle est beaucoup moins identifiée sur les sujets immobiliers et challenges de l'hyper croissance.
Le trophée a entraîné cette mise en lumière et m'a permis d'acquérir de la visibilité au sein du réseau des directeurs immobiliers. Il est toujours très appréciable, lorsque l'on est junior, d'être récompensé par ses pairs. J'ai intégré des jurys et cercles de réflexion, qui ne m'auraient pas été accessibles sans cela. »

Adrien Raffin, Doctolib lors de la remise du prix
Trophée Espoir 2022

« Un instant solennel, un sentiment de fierté incontestable

Le prix du directeur immobilier de l'année procure une vraie fierté. Longtemps administrateur de l'ADI et présent dans ce cadre au jury, je mesure ce que représente ce trophée. Le recevoir lors d'une cérémonie au Quai Branly, devant plus de 400 personnes, est un grand moment. L'instant est solennel et le sentiment de fierté incontestable. Au sein de l'entreprise, le titre de directeur immobilier de l'année renforce la crédibilité même si je pense que, après 25 ans dans l'entreprise, celle-ci est déjà bien inscrite.
C'est également un satisfecit pour l'équipe resserrée en charge de l'immobilier au sein du Groupe Danone. »

Philippe Amiotte, Danone
Trophée du Directeur immobilier 2021

RENDEZ-VOUS ANNUEL DES DIRECTEURS IMMOBILIERS

11e édition

SAVE THE DATE

12 juin 2024 - 18h
Jardin d'acclimation

AVEC L'IA, TOUS UBÉRISÉS OU TOUS SAUVÉS ?

PROGRAMME

Conférence
Cérémonie des Trophées
Soirée de networking

Débats modérés par **Olivier Marin,** rédacteur en chef spécialisé immobilier, logement et urbanisme du groupe Figaro**,** avec :
Gilles Babinet, co-président du Conseil national du numérique
Hubert Béroche, fondateur d'Urban AI
Stéphanie Jeanneret, senior manager international institutional sales Real Estate and Development du Groupe Réside Études

Sur invitation

"Les Trophées de l'ADI sont nécessaires", Anne Démians, présidente du jury

Pour la deuxième année consécutive, le jury des trophées de l'ADI sera mené par l'architecte et urbaniste Anne Démians. Rappelons-le, c'est une personnalité : architecte, urbaniste, mais aussi première femme élue dans la section d'architecture des Beaux-Arts. Anne Démians se distingue par son approche de la conception de la ville de demain et ses réalisations qui invitent à reconstruire la ville sur la ville en opérant des changements profonds dans l'acte de construire et d'aménager le territoire.

Chère Anne, vous avez accepté de présider une nouvelle fois le jury de l'ADI, qu'avez-vous retenu de votre premier jury ?

Les trophées de l'ADI sont nécessaires. Ils rappellent la place centrale que les utilisateurs occupent dans la chaîne de valeur de l'industrie immobilière. Ils sont un formidable coup de projecteur sur les dynamiques, les énergies et les convictions tant à l'intérieur d'une entreprise que sur le marché. Ces trophées portent l'incarnation d'un message fort : celui d'un immobilier résilient, novateur et levier des transformations que la société impose d'engager.

Chaque lauréat défend une façon de faire l'immobilier. C'est inspirant. Je pensais, en effet, connaître les directeurs immobiliers et la présidence du jury m'a fait découvrir davantage la profession, leur vision et leurs enjeux de l'intérieur. Je suis ravie de renouveler cette expérience et d'autant plus fière que ce jury 2024 sera paritaire et ouvert sur les acteurs de la filière immobilière.

Que pensez-vous de l'initiative de l'ADI qui consiste à lancer un quatrième Trophée nommé « RSE - La Good Initiative » ?

C'est une excellente nouvelle ! Rappelons-le, le directeur immobilier est la pierre angulaire de l'entreprise. Il est en relation avec l'ensemble des services : DRH, DSI, Direction financière, Direction RSE, Direction de la communication... Il est un pilier, notamment pour accompagner la stratégie bas carbone de l'entreprise, ou pour penser le lieu et les espaces de travail en intégrant les dimensions de diversité et d'inclusion.

Gardons à l'esprit que l'immobilier est la traduction spatiale de la stratégie de l'entreprise dans tous les pans qui la composent. Aujourd'hui notre rapport au monde a évolué et nous sommes percutés par des préoccupations environnementales et sociales. Il nous faut repenser les modèles. Pour toutes ces raisons, je serai fière de décerner ce trophée avec le jury.

Quel critère sera particulièrement important pour vous ?

Nous regarderons les actions prospectives qui s'inscrivent dans la durée avec agilité pour s'adapter et anticiper les évolutions en synergie avec les acteurs du secteur. Rendez-vous maintenant le 12 juin prochain pour connaître le nom du premier lauréat de cette catégorie.

Ses dernières références

2023 REVER-CIVILITE
Publication aux éditions Le Moniteur d'un ouvrage sur la réversibilité. Sortie en avril 2023
Opuscule pour provoquer des mutations environnementales et sociales dans l'acte de construire nos villes.

2023 GRAND NANCY THERMAL
Restructuration et extension des Thermes de Nancy
Livraison en mai 2023 à Grand Nancy Thermal Développement - Lauréats avec Valvital et Bouygues Construction - 20 000 m² - 80 000 000 € HT

2022 MATRICE
Hôtel logistique Urbain réversible à Lezennes Chantier démarré en janvier 2024 – Poste Immobilier – Entreprise : GSE – 18 000 m² - 29 000 000 € HT

2022 MCA
Maison de la Culture Arménienne Concours / Etudes en cours – Maison de la Culture Arménienne – 1 400 m² - 3 500 000 € HT

Ses distinctions

2023 Chevalier de la Légion d'honneur
2021 Membre élu à l'Académie des Beaux-Arts de l'Institut de France
2017 Chevalier de l'Ordre des Arts et des Lettres
2016 Finaliste pour le Grand Prix national de l'architecture
2016 Détentrice du Label IDI (Immeuble à Destination Indéterminée)
2015 Membre titulaire de l'Académie d'Architecture
2013 Médaille d'argent Prix Le Soufaché
2013 Prix des femmes architectes

Anne Démians en cinq faits marquants

Anne Démians se distingue par plusieurs facettes : Architecte, Urbaniste, mais aussi première femme élue dans la section d'architecture des Beaux-Arts.

L'architecte urbaniste est Chevalier de la Légion d'honneur, Chevalier de l'Ordre des Arts et des Lettres et Membre élu à l'Académie des Beaux-Arts de l'Institut de France.

Anne Démians vient de publier un ouvrage intitulé « REVER-CIVILITE » aux éditions du Moniteur. Un Opuscule pour provoquer des mutations environnementales et sociales dans l'acte de construire nos villes.

Anne Démians conçoit et réalise des ouvrages de nature et de destination différentes.

L'ESPCI pour la ville de Paris, la restructuration de l'Hôtel-Dieu, Les Dunes à Fontenay-sous-Bois, les Black Swans à Strasbourg, la gare et son quartier à Vilnius, le Grand Nancy Thermal à Nancy, la Maison de la culture arménienne à Alfortville.

Dans ses projets, Anne Démians attache une importance particulière au contexte historique, au recours à des matériaux pérennes, et bien sûr, à la réversibilité des bâtiments.

Anne Démians présidera pour la deuxième fois le jury des Trophées de l'ADI. Un jury paritaire.

Commission RSE

Magali Saint-Donat, présidente de la commission

Le Simi 2023 a été l'occasion pour la commission RSE de publier le quatrième et dernier ouvrage de la série sur l'application du décret tertiaire, intitulé « Décret Tertiaire - Stratégie de travaux et d'investissements ».

Dès janvier, elle s'est remise au travail en choisissant son prochain sujet : « Intégration de la mobilité électrique dans le tertiaire ». Le futur ouvrage s'organisera en cinq parties :

-Une revue des secteurs impactés et de leurs besoins en mobilité (salariés, clients, biens ...) en intégrant les enjeux territoriaux ou d'image,

-Une analyse d'impact sur les bâtiments et leurs annexes (dont les parkings), tant en termes de foncier que de conception, d'exploitation et de maintenance,

-Un panorama de la réglementation applicable,

-Un aperçu des coûts et des aides mobilisables,

-Une identification des impacts environnementaux, aussi bien sur la gestion des charges que de l'analyse du cycle de vie des moyens mis en œuvre.

Les prochaines réunions (en visio-conférence) de la commission RSE sont organisées aux dates suivantes :

- 26/04 à14h
- 31/05 à 14h
- 28/06 à 14h

La commission est ouverte à tous les adhérents de l'association, sous réserve d'un engagement réel.

Pour toute demande, merci de contacter : contact@adi-france.fr

Commission Territoires

Xavier Fécamp et Fabien Guisseau, co-présidents de la commission

La commission Territoires a décidé de plancher sur l'impact du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) pour les directions immobilières et d'ouvrir ses réflexions à l'ensemble des adhérents, au travers de quatre réunions de 2 heures qui permettront d'auditionner des personnalités qualifiées et d'échanger librement sur les problématiques des utilisateurs. Chaque réunion est organisée au format hybride en présentiel (à l'ADI, au 5 rue de l'Amiral Hamelin) et en distanciel. Elles débutent toutes à 9 heures (jusqu'à 11 heures donc).

Pour rappel, le ZAN vise à réduire de 50% l'artificialisation des sols d'ici à 2030 et d'atteindre la neutralité en 2050, ce qui impactera les logiques de développement et d'implantation des entreprises. Pourtant, 73% des entreprises de l'aménagement et de l'immobilier estiment ne pas avoir d'expertise (règlementaire, technique, financière, etc.) sur le ZAN fait savoir une étude publiée en décembre 2023 par la SCET et le Cerema. Enfin, 93% des parcs d'activités seront saturés en 2030. D'ailleurs, le problème se pose dès à présent puisqu' 1 EPCI sur 2 se déclare en état de saturation foncière. Et seulement 37% ont déployé un outil d'observation du foncier.

La première réunion s'est tenue le 1er mars. Elle a été l'occasion de dresser, avec notre partenaire DS Avocats, un décryptage réglementaire de l'objectif de Zéro artificialisation nette.

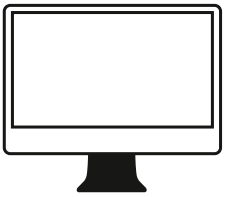
La seconde réunion se déroulera le 26 avril prochain. Elle s'attachera à comprendre comment les acteurs publics territoriaux - collectivités locales, aménageurs- s'emparent de l'objectif ZAN et le traduisent dans leurs documents de planification et dans leur stratégie de développement ?

La troisième réunion sera organisée le 27 septembre 2024 et s'intéressera à la manière dont les entreprises privées, qui accompagnent les directions immobilières, adaptent leur stratégie au regard de l'enjeu ZAN. Quels surcoûts à venir ? Quels impacts pour les directions immobilières ?

Enfin, la dernière réunion, le 29 novembre prochain, donnera la parole aux utilisateurs pour comprendre la manière dont ils s'emparent de l'enjeux ZAN dans leur stratégie de développement.

Il est encore possible de s'inscrire à toutes les réunions, ou seulement à celles qui vous intéressent, en envoyant un mail à : contact@adi-france.fr

Toutes les publications sont disponibles :
- **pour tous**, à la vente dans la rubrique "Boutique" du site de l'ADI.
- **pour les adhérents**, en consultation dans la partie privée du site, onglet "Publications".



Commission Digital

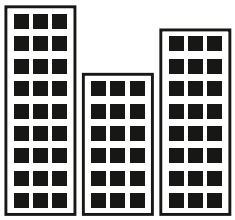
Pauline Koch et Laurent Cavagna, co-présidents de la commission

La commission Digital travaille depuis 2023 à l'élaboration et la rédaction d'un guide de bonnes pratiques à destination des directions immobilières pour les accompagner, pas à pas, dans la digitalisation de leurs services.

Le groupe de travail commencera par définir ce qu'est la digitalisation. Les débats au sein du groupe de réflexions ayant montré que chacun avait sa propre analyse. Pour les uns, la digitalisation consiste surtout à passer du papier au numérique. Certains vont plus loin en indiquant que le digital doit permettre de dresser un état des lieux numérique de son patrimoine (les bâtiments et infrastructures associées). Pour d'autres, la digitalisation permet de posséder les datas nécessaires au pilotage tout le long du cycle de vie du bâtiment, ou encore, d'harmoniser les process en créant un référentiel commun. Il s'avère que la digitalisation est un peu tout à la fois, chacun avançant à son rythme.

Le guide de bonnes pratiques dressera ensuite les enjeux associés (état des lieux donc, mais aussi reporting, optimisation de la gestion et des coûts...). Le document proposera les étapes à suivre : définition des besoins, des grandes fonctionnalités, du scope de la direction immobilière, mais aussi évaluer les informations nécessaires à la digitalisation... Elle fera un focus particulier sur l'équipe projets à mettre en place. Et enfin, elle valorisera les bonnes pratiques, aussi bien en termes de conduite du changement et de développement de l'innovation que de la mesure de la performance.

Vous souhaitez apporter votre témoignage et votre expertise ? La commission Digital est ouverte à tous les adhérents sous condition de validation des candidatures par les deux co-présidents. Pour candidater, merci d'envoyer un mail à : contact@adi-france.fr



Commission Tertiaire

Juliette Borie, présidente de la commission

Dans un contexte post-crise sanitaire, la commission Tertiaire, uniquement ouverte aux adhérents utilisateurs, planche sur la définition du bon dimensionnement des espaces tertiaires et de la sobriété énergétique qui y est associée. Les membres se réunissent chaque mois, dans un lieu différent, pour découvrir des bonnes pratiques. Certains membres ne pouvant se déplacer, les réunions sont proposées au format hybride.

Ce dialogue entre les membres permet de partager les bonnes pratiques et de les challenger sur plusieurs points.

Par exemple, quand estime-t-on qu'un actif est utilisé à son plein potentiel ? Comment le mesurer ? Comment consommer moins, ou mieux ? Comment lisser les occupations tout en incitant les collaborateurs à revenir au bureau ? Y a-t-il de nouveaux critères de sélection des immeubles ?

Un focus particulier a été réalisé sur la norme Afnor NF X 35-102. Alors que l'ancienne version datait de 1998, elle a été mise à jour en début d'année 2023. Elle détermine une approche ergonomique, centrée sur les usages et sur l'analyse de l'activité, et propose des recommandations, pour l'aménagement des espaces de travail.

L'implication des autres services de l'entreprise, comme la DRH ou la DSI, dans la définition de la stratégie immobilière est aussi étudiée. Cette thématique fera d'ailleurs l'objet d'un petit déjeuner débat le 25 avril prochain (voir page 22). Enfin, un focus sur les bonnes pratiques à l'international sera à l'ordre du jour.

Les prochaines réunions de travail, de 16 heures à 18 heures, en présentiel et en visioconférence, se dérouleront aux dates suivantes :
- 29 avril
- 24 juin
- 30 septembre
- 28 octobre
- 25 novembre

Pour candidater, merci d'envoyer un mail à : contact@adi-france.fr Veuillez noter que ce groupe de travail n'est ouvert qu'aux membres utilisateurs.

Tous les travaux des commissions et comptes-rendus de réunion sont accessibles **à tous les adhérents**, en consultation dans la partie privée du site, onglet "Groupes de travail".

4 avril à 8h30
Webinaire
Stratégie immobilière et performance au travail
L'Association des Directeurs Immobiliers et le Groupe Kardham vous proposent d'assister en exclusivité au lancement de leur nouvel ouvrage : un guide pratique pour l'ensemble des directions.

25 avril à 8h30
Petit déjeuner débat - Paris
Back to the office : quels espaces, quels services...et quel télétravail ?
Et si le télétravail proposé jusqu'à présent n'en était pas ? Et s'il ne s'agissait que d'une réponse partielle en réaction à la crise sanitaire? Et si les entreprises étaient en train de se structurer ? Une nouvelle ère débute : celle de l'organisation et du cadrage du travail à distance.

30 avril à 9h30
Visite - Marne la Vallée (77)
Euro Disney : l'envers du projet Val d'Europe
«Quand le directeur immobilier devient aménageur», la preuve par l'exemple ! En exclu visite du territoire de Val d'Europe : une surprise à la clé ! Un indice : les coulisses de Disneyland ouvriront leurs portes pour vivre un moment hors du temps.

28 mai à 8h30
Petit déjeuner débat - Paris
Avec le ZAN des directeurs immobiliers milliardaires ? Comment continuer à se développer ?
L'objectif de "Zéro artificialisation nette" bouscule les stratégies immobilières. Venez faire le point sur les nouvelles voies de développement.

28 - 29mai à 8h
Drive to Zéro - Paris
Le rendez-vous des mobilités décarbonées
Drive to Zero permet aux acteurs privés et publics de trouver des informations et des solutions pour répondre aux challenges du déploiement de l'écomobilité.

5 juin à 16h30
Assemblée Générale de l'ADI
(en visio conférence)

12 juin à 18h
Rendez-vous annuel des Directeurs Immobiliers - Paris
Avec l'IA, tous ubérisés ou tous sauvés ?
Pour la 10ème année, l'ADI organise le 12 juin prochain le Rendez-vous annuel des directeurs immobiliers. Cet évènement aujourd'hui reconnu, réunit plus de 300 décideurs privés et publics de l'industrie immobilière.

23 septembre à 18h
Webinaire
"Coût foncier et fiscalité : payer le juste prix" épisode 1/2
Bureaux, commerces et entrepôts : quel est le coût du foncier en France ? Êtes-vous correctement imposé ? L'ADI et la société de conseils Ayming vous proposent deux webinaires pour faire le point sur les (vrais) coûts fiscaux foncier.
La société de conseil présentera son 15e baromètre du coût du foncier. L'occasion de se comparer, actif par actif, territoire par territoire... à l'heure où les avis de taxes foncière 2024 sont reçus par les entreprises.

17 septembre
EnerJ Meeting - Lyon
Construire et rénover : sobriété, efficacité énergétique, décarbonation
Sous le haut patronage de Monsieur Emmanuel Macron, président de la République. Une journée dédiée aux décideurs clés du bâtiment.

2 octobre à 8h30
Petit déjeuner débat - Paris
Banques ? Investisseurs ? Qui pour solder la dette écologique de mon actif ?
Il faudra investir en moyenne jusqu'à 15 milliards d'euros par an dans le tertiaire pour se mettre en conformité avec le dispositif Éco-Énergie Tertiaire selon le Secrétariat général à la planification écologique (SGPE). Contre 3 milliards d'euros injectés en moyenne en 2022. C'est peu de le dire : les entreprises sont face à un mur d'investissements pour mettre leur patrimoine en conformité. Qui pour les accompagner dans leur stratégie travaux et son financement ? Des réponses à trouver lors de ce petit déjeuner.

7 - 9 octobre
Salon de l'immobilier bas carbone (SIBCA) - Paris
Sous le Haut Patronage d'Emmanuel Macron, président de la République et organisé conjointement par l'Association BBCA et France Conventions.

18 novembre à 18h
Webinaire
"Coût foncier et fiscalité : payer le juste prix" épisode 2/2
Bureaux, commerces, entrepôts, industries...Comment optimiser mes charges foncières ? Parce qu'une erreur peut coûter cher et que les méthodes d'évaluation sont aussi diverses que les typologies d'entreprises, la société de conseil Ayming vous donne les clés pour piloter, optimiser et sécuriser vos impôts et taxes.

19 - 21 novembre
Salon des maires et des collectivités locales - Paris
L'édition 2024 marquera le temps de l'accélération
Evénement majeur des décideurs territoriaux, ce salon est un espace de rencontres, d'échanges et de partage qui propose des solutions adaptées aux besoins de chacun.
Alors que la fin du mandat approche, c'est le moment de finaliser les projets et programmes menés par les communes et intercommunalités.

20 novembre à 8h30
Petit déjeuner débat - Paris
Que reste-t-il de mon patrimoine dans un monde à +4° ?
« Nous devons préparer notre pays à une évolution des températures de +4 degrés », indiquait Christophe Béchu, ministre de la Transition écologique, en mai 2023. Quel impact pour le patrimoine immobilier des entreprises ? Quelles mesures prendre pour s'adapter ?

10 - 12 décembre
Salon de l'Immobilier d'Entreprise (SIMI) - Paris
Le SIMI, un rendez-vous annuel qui rassemble la communauté de l'industrie française de l'immobilier pour partager innovations et projets en réponse aux besoins de construction et d'aménagement des villes au service de l'humain.

Pour s'inscrire aux événements, deux solutions
• Chaque jeudi à 18h, **"Flash Agenda"**, la newsletter événementielle
Si vous ne les recevez pas, regardez dans vos spam. En cas de problème, alertez-nous : contact@adi-france.fr
• Directement sur le **site de l'ADI, rubrique Agenda**

Ils sont professionnels de l'immobilier et viennent d'intégrer l'ADI. Vous allez bientôt les rencontrer. Souhaitons leur la bienvenue !

Mhedine ABCI
Directeur de la transformation et des risques
LA POSTE IMMOBILIER

Sabrina ALBOU
Directrice Immobilier,
CHANEL

Mélanie BARCET
Directrice adjointe immobilier
COLAS SA

Caroline CECCALDI
Executive Director CBRE Advisory
CBRE CONSEIL & TRANSACTION

Vincent CHEVALIER
Responsable des Investissements, Financements, Fonciérisation
AGENCE DE GESTION DE L'IMMOBILIER DE L'ETAT

Florence CINOTTI
Directrice générale
AVELTYS

Philippe CORBEL
Directeur régional Sud-Ouest Atlantique
LA POSTE IMMOBILIER

Loïc FAUCHOUX
Group Real Estate Director
GROUPE ROULLIER

Gaelle GRASSET
Directrice Territoriale Grand-Sud
SNCF

Nicolas GRESSIER
Directeur Immobilier
CAISSE D'ASSURANCE VIEILLESSE DES PHARMACIENS

NORBERT GURVIL
Global Head of Property & Corporate Services
CREDIT AGRICOLE CIB

Joanna de HAAS VAN DORSSER
Directeur du patrimoine immobilier
DIOCÈSE DE PARIS

Marine JAMET
Directrice du Développement Immobilier France
ORPEA

Charlotte JOLY
Chef de Projet Zones France, Europe et SSA
GROUPE L'ORÉAL

Carol JONARD
Directrice territoriale Nouvelle Aquitaine
SNCF

Dorothée LAURE-LASSOURCE
Asset manager
CARGO

Ariane MENU
Senior Director
COLLIERS INTERNATIONAL France

Antoine de ROCQUIGNY
Directeur de l'immobilier du groupe
SNCF

Evrard de SAINT-HILAIRE
Real Estate & Facility Management
RENAULT SAS

Julie VALON
Asset Manager International
LABORATOIRES SERVIER

Pierre VIDAL
Head of International Real Estate
AIRBUS SAS

Envie de prolonger les échanges et de réseauter ? Utilisez l'annuaire en ligne
- **pour les adhérents**, dans la partie privée du site, onglet "Annuaire"
- **pour les extérieurs**, sur abonnement dans la "Boutique" du site de l'ADI

Protection des données personnelles : Conformément à la réglementation en vigueur en matière de protection des données personnelles, les informations recueillies lors de la consultation du magazine sont destinées à un usage interne et ne seront en aucun cas transmises à des tiers. Les utilisateurs disposent d'un droit d'accès, de rectification et de suppression de leurs données en contactant l'ADI (contact@adi-france.fr)
Droits d'auteur et propriété intellectuelle : Le contenu du magazine incluant les textes, les images, les vidéos et les éléments graphiques, est protégé par le droit d'auteur et la propriété intellectuelle. Toute reproduction, diffusion ou utilisation des contenus du magazine sans autorisation préalable est strictement interdite. Pour toute question concernant les mentions légales du magazine, vous pouvez contacter l'ADI (contact@adi-france.fr)

Nouvelle publication

À PARAITRE

04.04 2024

Le guide pratique pour penser l'espace de travail de demain

Ce guide pratique brosse le **portrait-robot du bureau idéal** sous l'angle de **l'expérience-utilisateur.** Au travers d'une démarche englobante - en dehors et dans l'immeuble de bureaux - il inclut **les dimensions matérielles et immatérielles** de l'espace de travail : performances physique, fonctionnelle et psychologique.

ADI
Association des Directeurs immobiliers

Pour en savoir plus, www.adi-france.fr